

## SCHÖNE 3 ZIMMER WOHNUNG MIT LIFT IN WIEN



Wohn-Esszimmer

**Objektnummer: 2699\_1588**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Gesamtmiete</b>	1.132,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	899,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.132,45 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Marco Subic**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden

H +43 676 473 5959

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine helle 3 Zimmer Wohnung, in schöner Lage im 12. Bezirk, zur Miete anbieten zu dürfen. FAST FACTS • Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer • Gute Lage mit guter öffentlicher Anbindung • Gepflegtes Haus mit Lift • Sicherheitstür • Modernisierungsbedürftig UMGEBUNG & LAGE Der 12. Bezirk ist einer der zentralen Bezirke der Stadt und bekannt für seine Architektur, kulturellen Sehenswürdigkeiten und lebendige Atmosphäre. In der Nähe gibt es mehrere Parks, wie den Meidlinger Markt und den Schönbrunner Schlosspark, die sich hervorragend für Spaziergänge und Erholung eignen. Meidling hat eine lebendige Einkaufsstraße mit vielen Geschäften, Cafés und Restaurants. Der Meidlinger Markt ist ein beliebter Ort, um frische Lebensmittel und lokale Produkte zu kaufen. Meidling ist gut an das Wiener Verkehrsnetz angebunden, mit U-Bahn-Stationen (U6) und mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung zur Innenstadt und anderen Stadtteilen ermöglichen. In der Umgebung gibt es verschiedene kulturelle Angebote, darunter Theater, Museen und Veranstaltungen, die das lokale Leben bereichern. DIE WOHNUNG Und hier, in einem ca. 1993 errichteten Wohnhaus, befindet sich die Wohnung, in der Nähe des Meidlinger Bahnhof. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind genauso bequem zu Fuß zu erreichen. Am Haus angekommen, führt Sie auf Wunsch ein Lift in den dritten Stock, wo sich Ihr potenzielles neues Zuhause befindet. Eine Sicherheits- Eingangstür hält unerwünschte Gäste fern. Die Wohnung empfängt Sie mit hellen Räumen. Durch den Flur gelangen Sie in jedes weitere Zimmer. Des Weiteren bietet die Wohnung ein kompaktes Badezimmer und einen Waschtisch an. Neben dem Badezimmer befindet sich ein separates WC. Anschließend gelangen Sie in das große Wohn-Esszimmer mit Zugang zu Ihrer neuen Loggia, Das Zimmer ist mit einer kompakten Küchenzeile ausgestattet und bietet darüber hinaus Platz für einen Essplatz. Im Wohnzimmer könnte, neben einem bequemen Wohnbereich, auch ein gemütlicher Essplatz eingerichtet werden. Zusammengefasst haben Sie hier die Möglichkeit, eine gepflegte Immobilie in gefragter Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung, mitten in Wien zu erwerben. Durch ein paar Modernisierungsarbeiten lässt sich eine großartige Stadtwohnung als neues Zuhause zu schaffen. Sie wollen die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen die Wohnung zu zeigen! ERGÄNZENDE INFORMATIONEN Monatliche Vorschreibung 2024 Miete: € 899,82 Betriebskosten: € 232,63 Gesamt: € 1.132,45 Mietvertrag wird auf 3 Jahren abgeschlossen Kautio: 3500.- RECHTLICHES In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir nicht als Doppelmakler tätig sind! Aufgrund der seit 01. Juli 2023 gültigen gesetzlichen Bestimmungen betreffend Erstauftraggeberprinzip, vertreten wir nur noch den Erstauftraggeber, in diesem Fall den/die VermieterIn. Mit Ihnen als MietinteressentIn wird daher kein

Maklervertrag geschlossen. Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Miet€ 899

e ,82

Betr€ 211 zzgl

iebs ,48 10

kost % U

en St.

Um € 21,

satz 15

steu

er

-----

-----

-----

Ges€ 113

amt 2,4

betr 5

ag

-----

-----

-----

Hei 43.

zwä 7 k

rme Wh/

bed (m<sup>2</sup>)

arf: a)

Kla B

sse

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Fak 1.4

tor 7

Ges

amt

ene

rgie

effiz

ienz  
:  
Kla C  
sse  
Fak  
tor  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!